

住宅销售

savills



超豪华住宅市场季内表现低迷

第二季度市场普遍不景气，豪宅及普通住宅市场依靠一手新盘支撑。

- 超豪华住宅市场的需求略显疲弱，内地及本地高资产净值人士均采取观望态度，导致第二季度联排别墅市场出现价格调整。
- 港岛区豪华公寓价格高企，但由于许多潜在买家于二级市场寻找廉价物业，而甚少业主愿意降价，故成交量有所下降。
- 因一手新盘涌现，九龙／新界豪宅市场交易量于2019年上半年出现反弹，亦导致第二季度价格上涨。
- 普通住宅市场气氛深受外部不确定因素及股市波动的影响，与此同时发展商积极推出一手新盘，成交量及价格与去年持平。
- 启德住宅用地最近以“低于市场预期”价格出售，可能意味着发展商对住宅前景持谨慎态度，但内地发展商重返市场或将令更大型、更优质住宅用地的投标愈发激烈。

“超豪华住宅市场出现若干价格调整，内地及本地高资产净值人士采取观望态度。另一方面，由于经济环境不明朗，买家正寻求廉价物业，但甚少业主愿意迎合买家。”

SIMON SMITH, 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

第一太平戴维斯

请联系我们获取更多
信息

住宅销售

Keith Chang 张作基
Managing Director 董事总经理
+852 2842 4434
kchang@savillsrealty.com.hk

住宅服务

Edina Wong 王丽文
Senior Director 资深董事
+852 2842 4283
ewong@savills.com.hk

住宅物业发展及投资

Patrick Chau 周德辉
Senior Director 资深董事
+852 2840 4728
pchau@savills.com.hk

研究及顾问咨询

Simon Smith 盛世民
Senior Director 资深董事
Asia Pacific 亚太区
+852 2842 4573
ssmith@savills.com.hk

Jack Tong 周卓轩
Director 董事
+852 2842 4213
jtong@savills.com.hk

Savills plc
Savills is a leading global real estate service provider listed on the London Stock Exchange. The company established in 1855, has a rich heritage with unrivalled growth. It is a company that leads rather than follows, and now has over 600 offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East. This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.

图 1：联排别墅价格指数，2003年第一季度至2019年第二季度

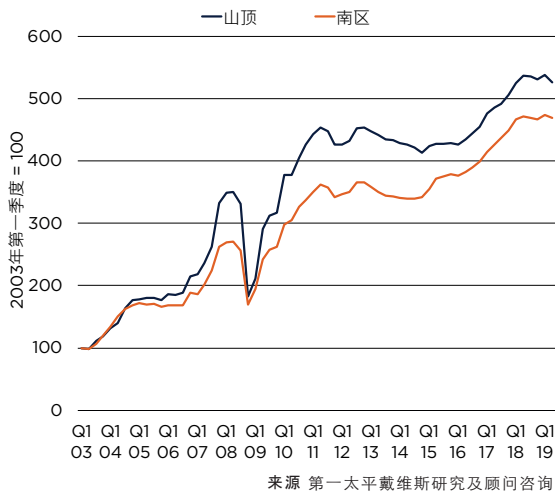


图 2：一手与二手豪宅成交量，港岛区，2016年第一季度至2019年第二季度

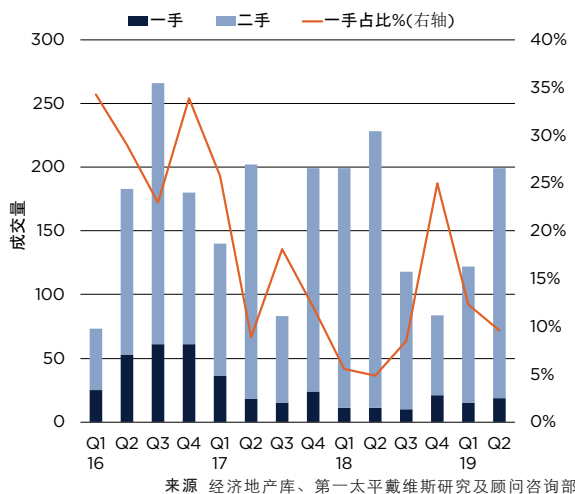
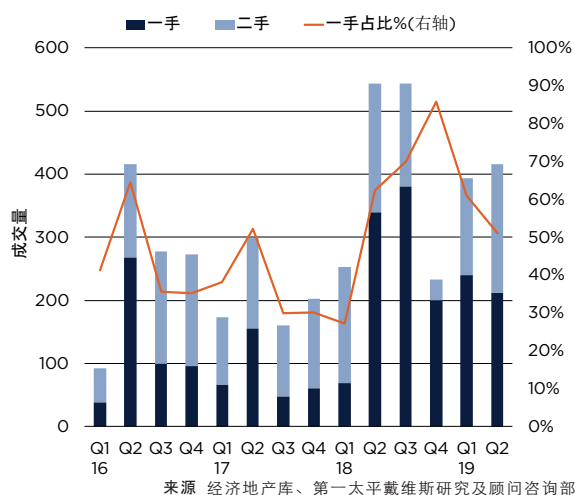


图 3：一手与二手豪宅成交量，九龙及新界，2016年第一季度至2019年第二季度



市场评论

超豪华住宅市场表现低迷，内地及本地的高资产净值人士均有所退缩，导致联排别墅市场于2019年第二季度出现1.5%价格调整。近期中美贸易争端打击部分内地及本地富商的核心业务，而倡议的逃犯条例虽被暂缓，但亦可能促使部分亿万富豪至少重新考虑其在亚洲的资产配置策略。

港岛区豪华公寓价格高企，价格于2019年第二季度上涨3.6%，上半年总体上涨5.6%。另一方面，上半年成交量同比大幅下降24.8%，因为许多潜在买家在二级市场寻找廉价物业，但甚少业主愿意迎合，导致同期二手成交量大幅下降29.1%。

因一手新盘涌现，九龙/新界豪宅市场成交于2019年上半年出现反弹，受沙田/大埔（103个单位）、屯门（92个单位）及何文田（78个单位）的一手新盘销售带动，整体及一手成交量同比分别回升1.6%及10.8%。因此，九龙及新界豪宅价格于2019年第二季度分别上涨0.9%及2.3%。

普通住宅市场气氛深受外部不确定因素的影响，尤其是贸易战对本地就业前景的影响，尽管发展商积极推出一手新盘，但成交量及价格仅与去年持平。

香港整体住宅市场于2019首四个月录得21,685宗交易，与去年同期持平，强劲的一手销售弥补了疲弱的二

手市场。一手市场占总成交量的份额于2019年首四个月由22.4%增加至37.4%。

市场前景

启德4C区1号地皮属于黄金地段，惟最近以“低于市场预期”的价格129.16亿港元（或楼面地价18,080每平方英尺港元）出售，这可能意味着发展商对未来住宅前景持谨慎态度。尽管如此，随着华润置地及保利房地产集团击败本地巨头（如长实及新鸿基）以及具有启德发展经验的发展商（如嘉华及会德丰）成为中标者，内地发展商可能越见活跃，并着眼于更大型及更优质的住宅用地。

随着2019年第一季度香港本地生产总值以更为温和的速度同比增长0.1%，加上中美贸易谈判及本地股市走势的不确定性，住宅需求可能于未来三至六个月回落，尤其是于城市间资产配置流动性最高的高尚住宅市场。普通住宅市场可能继续受到一手新盘销售推动，但香港银行同业拆息增加及银行对按揭贷款扩张的保守态度（多间银行正在削减新批出按揭贷款的现金回扣），意味着发展商可能需要更积极提供自家融资方案以提高新盘销量。

表 1：住宅价格增长，按市场，2019年第一季度至第二季度及2018年

板块	2019年第二季度	2019年第一季度	2018
联排别墅	-1.5%	+1.5%	+4.3%
港岛区豪华公寓	+3.6%	+2.0%	+6.5%
九龙/新界区豪华公寓	+1.4%	+0.3%	+14.8%
普通住宅	+3.0%	+0.8%	+4.6%

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部